



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 3. Änderung des Bebauungsplans "Bennoberg" als

**Satzung**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
    - nur Doppelhäuser zulässig
    - nur Hausgruppen zulässig

**3. Bauweise, Baugrenzen**

- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- unwiderruflich öffentlich zu widmender Eigentümerweg
- Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

**3. Grünordnerische Festsetzungen**

- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzender Laubbaum
- zu pflanzende Gehölze

**4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- Fläche für Garagen und Stellplätze
- Garage
- Gemeinschaftsstellplätze
- Hauptfirstrichtung
- Maßangabe in Meter
- Lärmschutzwand
- Fassade mit Schallschutzauflagen, Typ (vergl. 9.2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Grundflächen
- Haustypenbezeichnung
- Anbaufreie Zone
- Sichtdreieck

**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- vorgeschlagener Baukörper
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bennoberg"

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Die folgenden Festsetzungen durch Text werden geändert bzw. ergänzt:

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

- Einzelhaus, Haustyp H1, H3, H4: max. 140 qm
- Doppelhaushälfte, Haustyp H2: max. 80 qm
- Doppelhaushälfte, Haustyp H5: max. 70 qm
- Reihenhaus, Haustyp H6: max. 65 qm

Bei der Berechnung der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-vollgeschossen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzuberrechnen.

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 und Reihenhäusern 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
- Reihenhaus: 1 WE

**3. Gestaltung**

**3.1 Haustypen**

- Haustyp 1: Freistehendes Einfamilienhaus
  - 2 Vollgeschosse:
  - Erdgeschoß / Obergeschoß
  - Dachneigung 18° - 22° Grad
- Haustyp 2: Doppelhaus
  - 2 Vollgeschosse:
  - Erdgeschoß / Obergeschoß
  - Dachneigung 28° Grad
- Haustyp 3: Einfamilienhaus am Hang
  - 2 Vollgeschosse:
  - Erdgeschoß / Untergeschoß
  - Dachneigung 18 - 28° Grad
- Haustyp 4: Freistehendes Einfamilienhaus
  - 2 Vollgeschosse:
  - Erdgeschoß / Obergeschoß
  - Dachneigung 18 - 28° Grad
- Haustyp 5: Doppelhaus
  - 2 Vollgeschosse:
  - Erdgeschoß / Obergeschoß
  - Dachneigung 18 - 28° Grad
- Haustyp 6: Reihenhaus
  - 2 Vollgeschosse:
  - Erdgeschoß / Obergeschoß
  - Dachneigung 18 - 28° Grad

**3.2. Max. zulässige Traufwandhöhen**

- Haustypen 1,2,4,5,6: Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Außenkante Außenwand.
- Haustyp 3: Oberkante Untergeschoß-Rohfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Außenkante Außenwand.

Alle Haustypen müssen so in das Gelände eingebunden werden, dass zur Talseite hin eine max. Wandhöhe zwischen Oberkante natürliches bzw. aufgeschüttetes Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Außenkante Außenwand von max. 6,50 m nicht überschritten wird.

In Bereichen, in denen durch die festgesetzte Erdgeschoßhöhe ein höheres Maß entstehen würde, sind Geländeauffüllungen vorzunehmen. Die Auffüllungen sind zum bestehenden Gelände hin flach anzuböschten.

- 3.3 (unverändert)
- 3.6 (unverändert)
- 3.7 Dächer Haupt und Nebengebäude
  - Dachform Sattel- oder Walmdach
  - Dachneigung - offene Bauweise ohne Haustypenfestsetzung: max. 28°
  - mit Haustypenfestsetzung: siehe 3.2 ziegelrote kleinformatige Dachsteine, Blech und Glas nur bei Anbauten
  - Anbauten Sattel- und Pultdächer mit Dachneigung wie Wohnhaus
  - Firstverlauf über die Längsrichtung des Gebäudes
  - Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden sind zulässig.
- 3.8 Dachaufbauten
  - unzulässig: Dacheinschnitte, Gauben
  - Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden.
  - zulässig: Bei Einzelhäusern: 1 Zwerchgiebel pro Dachseite, außenwandbündig, Breite max. 3,0 m, First mind. 0,5 m unter First Hauptgebäude.
  - Bei Doppelhäusern: 1 gemeinsamer Zwerchgiebel pro Dachseite, außenwandbündig, Breite max. 4,0 m, bei gemeinsamem Bauantrag First mind. 0,5 m unter First Hauptgebäude.
  - Bei Reihenhäusern (Dreispanner): 1 Zwerchgiebel pro Dachseite auf dem Reihemittelhaus, außenwandbündig, Breite max. 4,0 m, First mind. 0,5 m unter First Hauptgebäude.
- 3.9 (unverändert)
- 4. Garagen, Nebenanlagen
  - 4.1 (unverändert)
  - 4.2 Anzahl der Stellplätze: Einzelhaus: 2 Stellplätze je WE, Doppelhaushälfte, Reihenhaus: 2 Stellplätze je WE, Für Wohneinheiten unter 50 qm: 1 Stellplatz je WE
  - 4.3 (unverändert)
  - 4.5 (unverändert)
- 6. Sichtdreiecke
  - Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, HAufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Die Planzeichnung, die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes einschließlich der bisherigen Änderungen gelten ansonsten unverändert.

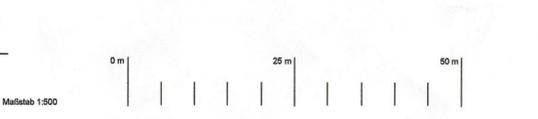
**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.09.2005 die Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.09.2005... öffentlich bekanntgemacht.
  - St. Wolfgang, den 13. Dez. 2005
  - Schwimmer, 1. Bürgermeister (Mdl.)
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
  - St. Wolfgang, den 13. Dez. 2005
  - Schwimmer, 1. Bürgermeister (Mdl.)
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.09.2005 gemäß § 4 BauGB hat vom 02.11.2005 bis 12.12.2005 stattgefunden.
  - St. Wolfgang, den 13. Dez. 2005
  - Schwimmer, 1. Bürgermeister (Mdl.)
- Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.09.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.11.2005 bis 12.12.2005 öffentlich ausgelegt.
  - St. Wolfgang, den 13. Dez. 2005
  - Schwimmer, 1. Bürgermeister (Mdl.)
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12.12.2005 die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2005 als Satzung beschlossen.
  - St. Wolfgang, den 13. Dez. 2005
  - Schwimmer, 1. Bürgermeister (Mdl.)
- Ausgefertigt:
  - St. Wolfgang, den 13.12.2005
  - 1. Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 15.12.2005 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 u. 2 BauGB und auf die Einsehbarkeit der 3. Bebauungsplanänderung ist hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2005 in Kraft getreten (§ 10 BauGB).
  - St. Wolfgang, den 16. Dez. 2005
  - Schwimmer, 1. Bürgermeister (Mdl.)

**GEMEINDE ST. WOLFGANG**

**BEBAUUNGSPLAN "BENNOBERG"**

**3. ÄNDERUNG**



Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München T. 089-561602 F. 089-561656 mail@vonangerer.de

München, 05.09.2005  
 geändert, 13.12.2005 (redaktionell)